

ÅRSREDOVISNING 2017

HSB Bostadsrättsförening

Brevbäraren

i Ängelholm



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket många benämner som "hyra". De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater).

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.

HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i det/de avtal som styrelsen tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med drygt 8 500 lägenheter. Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till vår allmänna rådgivning. Du når HSBs juristjour som är öppen vardagar mellan klockan 12–14 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Brevbäraren i Ängelholm, 716406-2452 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1987. Föreningen har sitt säte i Ängelholm och äger Brevbäraren 1 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och garageplatser. Fastigheten är geografiskt belägen i Ängelholm med adress: Sunnanvindsgatan. Föreningen har 40 bostadsrättslägenheter, i radhusform, med en totalyta på 3 735 m², 40 garage tillhörande respektive lägenhet, 9 parkeringsplatser och 1 kvartershus.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

3 rum & kök, 22 st

4 rum & kök, 18 st

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadageenlig fastighetsbesiktning har utförts i september av styrelsen och i oktober av HSB Skåne. En separat besiktning har även gjorts av fönster (HSB NV Skåne) och vindar (A-konsult).

Vid besiktningarna konstaterades:

- Vissa förrådsfönster måste antingen bytas ut eller repareras och målas
 - Tak på burspråk samt burspråksfönster måste målas
 - Vissa förrådsdörrar måste ersättas av nya
 - Isolering och tak på vissa vindar måste förbättras
- Övriga åtgärder finns i uppdaterad underhållsplan.

Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan.

Under året har följande åtgärder utförts:

- Nya fläktar i två soprum
- Installerat ramp vid ingången till kvartershuset
- Utfartsspeglar vid två utfarter
- Vissa asfalteringsarbeten
- Service av fläktar i lägenheterna

Styrelsen har beslutat att följande arbeten, utöver ovan nämnda, utförs under 2018 (ändringar kan ske om andra arbeten måste prioriteras):

- Tak på garagelänga 1 - 7 läggs om.
- Grönfri-behandling av samtliga tak.
- Slamspolning av avloppsledningar.

Efterföljande års underhåll kommer i stor utsträckning att följa underhållsplanen med bland annat målning av fönster, renovering av tvättstuga, byte av återstående förrådsdörrar, asfalteringsarbeten och längre fram i tiden fönsterbyten.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 661 063 kr. Förra året var resultatet 237 245 kr.

Intäkterna är något lägre än föregående år då föreningen fick ersättning från försäkringsbolaget för bland annat läckande kulvert, se not 1.

Under året har driftskostnaderna varit lägre än föregående år vilket beror på lägre kostnad för löpande underhåll. Föregående år reparerade/bytte föreningen en del av en kulvert. Under året har kostnaden för bland annat värme och renhållning varit högre, se not 2.

Den siste december 2017 var behållningen på föreningens avräkningskonto hos HSB NV Skåne 1 494 766 kr. Under året har föreningen amorterat 600 000 kr extra på lånen. Föreningen har även ett konto i Swedbank med en behållning på 15 537 kr vid årets slut.

Den 1 januari 2018 höjdes årsavgifterna med 1 % och uppgår därefter till 897 kr/kvm.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2017.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Sven Scheiderbauer, ordförande

Bertil Centergård, sekreterare

Daniel Tillgren

Eva Zäther

Tobias Brobeck

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Sven Scheiderbauer, Daniel Tillgren och Tobias Brobeck.

Revisorer har varit BoRevision, vald vid föreningsstämman, och revisor från BoRevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Representant i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige har varit Eva Zäther med Sven Scheiderbauer som suppleant.

Valberedning har varit Kenth Eriksson (ordförande) och Kerstin Svensson.

Bo Magnusson har varit vicevärd. *AC*

Aktiviteter & information:

En för vår brf, brf Kungsgården och brf Rönne gemensam fritidskommitté har i samarbete med ABF arrangerat föredrags- och musikkvällar samt ett gemensamt julkaffe.

Genom Brevbärarebladet (minst 4 ggr/år) informerar vi om aktualiteter och kommande åtgärder. Däremellan kan separata meddelande sändas ut om mer brådskande ärenden. Föreningens hemsida hålls ständigt uppdaterad.

Mål för verksamheten:

Målet för vår bostadsrättsförening är att i samspel med alla medlemmar utveckla ett attraktivt, trivsamt och tryggt boende till en gynnsam kostnad med hänsyn till miljömässig hållbarhet och fastighetens långsiktiga värde.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har en bostadsrätt överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 67 och vid årets slut 68. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man ändå bara en röst.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	3 335	3 335	3 335	3 335
Resultat efter finansiella poster (tkr)	661	237	90	138
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	327	108	183	37
Soliditet (%)	30	30	30	28
Årsavgift (kr/kvm)	888	888	888	888
Drift (kr/kvm)	349	398	323	345
Lån (kr/kvm)	4 204	4 480	4 299	4 618
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	-	12 298	9 332	10 340

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Nyckeltalen beräknas på bostadsyta som är 3 735 kvm.

Då endast en överlåtelse (enligt inflyttningsdatum) skett redovisas inget överlåtelsevärde.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 269 990	-	2 004 898	3 827 524	237 245
Disposition enligt stämmobeslut				237 245	-237 245
Till fond för yttre underhåll			400 000	-400 000	
Från fond för yttre underhåll*			-65 793	65 793	
Årets resultat					661 063
Vid årets slut	1 269 990	-	2 339 105	3 730 562	661 063

Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll. *K*

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	661 063	237 245
Från fond för yttre underhåll*	65 793	271 058
Till fond för yttre underhåll**	-400 000	-400 000
Resultat efter disposition av underhåll	326 856	108 303

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 730 561,69
Årets resultat	661 063,35
Balanseras i ny räkning	4 391 625,04

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		3 334 656	3 334 656
Övriga rörelseintäkter		23 802	63 549
Summa rörelsens intäkter		3 358 458	3 398 205
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 304 638	-1 485 482
Planerat underhåll		-65 793	-271 058
Övriga externa kostnader	3	-155 375	-155 271
Personalkostnader och arvoden	4	-278 963	-233 735
Avskrivningar		-543 391	-656 441
Summa rörelsens kostnader		-2 348 160	-2 801 987
Rörelseresultat		1 010 298	596 218
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 671	2 714
Räntekostnader och liknande resultatposter		-351 906	-361 687
Summa finansiella poster		-349 235	-358 973
Resultat efter finansiella poster		661 063	237 245
Årets resultat		661 063	237 245

10

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	22 701 217	23 241 638
Inventarier, verktyg och installationer	6	5 939	8 908
Summa materiella anläggningstillgångar		22 707 156	23 250 546
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		22 707 656	23 251 046
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		13 351	10 687
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 494 766	1 425 841
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 842	62 166
Summa kortfristiga fordringar		1 570 959	1 498 694
<i>Kassa och bank</i>	8	15 537	15 500
Summa omsättningstillgångar		1 586 496	1 514 194
SUMMA TILLGÅNGAR		24 294 152	24 765 240

IK

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 269 990	1 269 990
Fond för yttre underhåll		2 339 105	2 004 898
Summa bundet eget kapital		3 609 095	3 274 888
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		3 730 562	3 827 523
Årets resultat		661 063	237 245
Summa fritt eget kapital		4 391 625	4 064 768
Summa eget kapital		8 000 720	7 339 656
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	15 218 654	16 291 154
Summa långfristiga skulder		15 218 654	16 291 154
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	485 000	440 000
Leverantörsskulder		195 563	184 243
Aktuella skatteskulder		17 276	43 880
Övriga skulder		4 497	3 767
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		372 442	462 540
Summa kortfristiga skulder		1 074 778	1 134 430
Summa skulder		16 293 432	17 425 584
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 294 152	24 765 240

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnad sker en viktad avskrivning, baseras på komponenternas respektive värde i en ny modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
-Byggnader	2,01
-Inventarier, verktyg och installationer	20 och 33

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 22 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning. 

Not 1 Rörelsens intäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	3 318 456	3 318 456
Hyrer	16 200	16 200
	<u>3 334 656</u>	<u>3 334 656</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	23 802	63 549
	<u>23 802</u>	<u>63 549</u>
Summa	3 358 458	3 398 205

I övriga intäkter ingår ersättning från Anticimex samt från försäljning av fläktkåpor. Den största delen föregående år avsåg ersättning från försäkringsbolaget med ca 60 000 kr för läckande kulvert samt skada i lägenhet.

Not 2 Drift

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
El	35 767	36 574
Uppvärmning	391 219	338 302
Vatten	141 190	144 635
Renhållning	68 432	48 910
Löpande underhåll	169 848	451 943
Fastighetsservice	58 144	48 162
Fastighetsförsäkring	41 125	31 532
Kommunikation	110 209	110 208
Fastighetsavgift	288 704	275 216
Summa	1 304 638	1 485 482

I posten löpande underhåll föregående år ingår reparation/byte av kulvert med 262 413 kr.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Kontorsmaterial	4 660	3 230
Förvaltningskostnader	110 622	116 717
Arvode extern revisor	12 663	12 288
Medlemsverksamhet	27 430	23 036
Summa	155 375	155 271

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Lön anställda och övriga	139 239	134 680
Styrelsearvoden	88 508	58 142
Ersättning utöver styrelsearbete	-	3 450
Övriga arvoden	4 700	1 699
Sociala kostnader	46 516	35 764
Summa	278 963	233 735
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>200</i>	<i>-</i>

I posten anställda och övriga ingår lön till vicevärd och städerska samt lön till medlemmar som utfört arbete i föreningen.

Medelantalet anställda

Föreningen har under 2016 och 2017 endast haft timanställda.

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
26842658	26 842 658	25 916 311
Årets investeringar	-	1 207 500
Årets avyttringar/utrangeringar	-	-281 153
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	26 842 658	26 842 658
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 506 020	-4 133 702
Årets avskrivningar	-540 421	-564 996
Årets återföring avskrivningar	-	192 678
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 046 441	-4 506 020
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	905 000	905 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	905 000	905 000
Utgående redovisat värde	22 701 217	23 241 638
varav byggnader	21 796 217	22 336 638
varav mark	905 000	905 000

Från och med 2014 skriver föreningen av byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). I tidigare om- och tillbyggnad ingick fiberinstallation från 2009 och utemiljö från 2010.

Investeringar:

År 2016 byte av fläktar och ventilationssystem

År 2015 garageportar

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	18 892 000	19 720 000	38 612 000
Summa	18 892 000	19 720 000	38 612 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	88 050	97 726
Årets försäljningar/utrangeringar	-	-9 676
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 050	88 050
Ingående ackumulerade avskrivningar	-79 142	-85 848
Årets avskrivningar	-2 969	-2 969
Årets försäljningar/utrangeringar	-	9 675
Utgående ackumulerade avskrivningar	-82 111	-79 142
Utgående redovisat värde	5 939	8 908

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 8 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	118	198
Swedbank	15 419	15 302
Summa	15 537	15 500

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2017-12-31	2016-12-31
Swedbank Hypotek	0,74 %	2017-03-15	2017-03-15	löst lån	600 000
Swedbank Hypotek	2,82 %	2019-03-27	2019-03-27	2 600 000	2 600 000
Swedbank Hypotek	3,54 %	2018-01-25	2018-01-25	2 300 000	2 300 000
Swedbank Hypotek	1,99 %	2023-12-21	2023-12-21	3 046 327	3 206 327
Swedbank Hypotek	1,76 %	2022-12-22	2022-12-22	3 122 327	3 282 327
Swedbank Hypotek	0,81 %	2018-05-28	2018-05-28	937 500	975 000
SEB	1,54 %	2020-05-28	2020-05-28	2 462 500	2 512 500
Stadshypotek	2,13 %	2021-06-30	2021-06-30	1 235 000	1 255 000
Summa				15 703 654	16 731 154

varav kortfristig del -485 000 -440 000

varav långfristig del 15 218 654 16 291 154

Beräknad amortering för nästa år är att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	24 240 000	24 240 000
Varav obelånade	-57 000	-57 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	24 183 000	24 183 000

Underskrifter

Ängelholm, 2018- 3 - 6 .



Sven Scheiderbauer



Bertil Centergård



Daniel Tillgren



Eva Zäther

Tobias Brobeck

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018- 03 08



BoRevision AB
Av föreningen vald revisor

Per-Erik Gillberg



Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brevbäraren i Ängelholm, org.nr. 716406-2452

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Brevbäraren i Ängelholm för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis Vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Brevbäraren i Ängelholm för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort Vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis Vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ängelholm den 08/03 2018

Afrodita Cristea

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Per-Erik Gillberg

Av föreningens vald revisor

[illegible]

[illegible]

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelse är styrelsens översiktsbild av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen redovisar även väsentliga händelser under räkenskapsåret och styrelsens förväntningar avseende framtiden.

Resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader ger årets resultat.

Balansräkning är en ögonblicksbild på bokslutsdagen. Balansräkningen består av två sidor.

Tillgångar visar de bokförda tillgångsvärdena i föreningen. Det kan t.ex. vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

Eget kapital och skulder visar hur tillgångarna har finansierats eller varifrån pengarna kommer. Här finns föreningens insatser, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder.

Noter är kopplade till resultat- och balansräkningen och de ska ses som förklaringar och fördjupad information om vissa uppgifter.

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

Anläggningstillgångar är tillgångar för långvarigt bruk, som t.ex. fastigheter.

Avskrivning görs eftersom kostnaden för en anläggningstillgång periodiseras, d.v.s. delas upp på flera år beroende på hur lång ekonomisk livslängd tillgången har. Värdet på tillgången minskar därmed med tiden.

Balanserat resultat är summan av tidigare års vinster och förluster som inte använts för reservering till yttre fond.

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

Driftskostnader är det som krävs för att driva föreningen t.ex. uppvärmning, avfallshantering, försäkringar, arvoden, vatten och avlopp.

Eget kapital utgörs av bostadsrättshavarnas insatser, fond för yttre underhåll, balanserat resultat samt årets resultat.

Fastighetsavgift beräknas på taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande bostadsmark eller enligt ett maxbelopp per bostadslägenhet.

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

Fond för yttre underhåll enligt stadgarna (HSB normalstadgar) skall föreningen göra reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen.

Fordringar är pengar som någon är skyldig föreningen.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

Kassa och bank är pengar eller banktillgodohavanden. Medel insatta på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne finns under rubriken kortfristiga fordringar.

Likviditet är föreningens förmåga att vid ett visst tillfälle betala sina kortfristiga skulder. Räknas fram genom att man dividerar omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Om kvoten blir >1 (som den bör vara i normalfall) så har man en positiv likviditet.

Långfristiga skulder betalas först efter ett eller flera år.

Löpande underhåll är underhåll som inte är planerat, t.ex. reparationer och skadegörelse.

Nettoomsättning är föreningens samlade intäkter under en viss period.

Omsättningstillgångar är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

Planerat underhåll framgår av underhållsplanen och gäller t.ex. trapphusmålning.

Räkenskapsår är den period som årsredovisningen avser. Om räkenskapsåret inte följer kalenderåret benämns det brutet räkenskapsår.

Sociala avgifter betalas på arvoden och löner.

Soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnadsförmågan.

Årsavgiften ska vara tillräcklig för att täcka föreningens kostnader under året, reservering till fond för yttre underhåll och amorteringar.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal och ska erläggas månadsvis av bostadsrättshavarna enligt avtal.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

Överlåtelsevärde i genomsnitt är det genomsnittliga pris per kvm som betalats för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne